

COMUNE DI ORISTANO

PROVINCIA DI ORISTANO



PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA CONTU - LEONI

ZONA G2 - LOCALITÀ "SANTU GIUANNI"

RELAZIONE PAESAGGISTICA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Ing. Giuseppe Pinna

IL COMMITENTE

Sig. Contu Massimiliano

IL PROGETTISTA

Arch. Bruno Sulis

IL COMMITENTE

Sig. Leoni Paolo

Viale Indipendenza, n°40 - 09170 Oristano

Tel. 0783 - 900591 Fax 178 6011746

brunosulis@tiscali.it

ELABORATO

ALL. 2

SCALA

DATA

File:

D:/Oristano 2015/Lottizzazioni / Contu-Leoni

FEBBRAIO 2018

COMUNE DI ORISTANO

PROVINCIA DI ORISTANO



PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA

IN ZONA G2 - LOCALITÀ " SANTU GIUANNI "

RELAZIONE PAESAGGISTICA

D.P.C.M. 12-2005 per la verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi

ai sensi dell'art. 146, comma 5 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42

"Codice dei beni culturali e del paesaggio"

PREMESSA

La presente relazione Paesaggistica, redatta ai sensi del D.P.C.M. 12-2005 per la verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi ai sensi dell'art. 146, comma 5 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 recante "Codice dei beni culturali e del paesaggio", si sviluppa secondo i seguenti punti:

- lo stato attuale del bene paesaggistico interessato;
- gli elementi di valore paesaggistico in esso presenti, nonché le eventuali presenze di beni culturali tutelati dalla parte II del Codice;
- gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte;
- gli elementi di mitigazione e compensazione necessari;

Il Piano di Lottizzazione in esame, per il quale si intende richiedere la valutazione di compatibilità paesaggistica, è sviluppato in conformità alle vigenti norme urbanistiche, paesaggistiche ed edilizie.

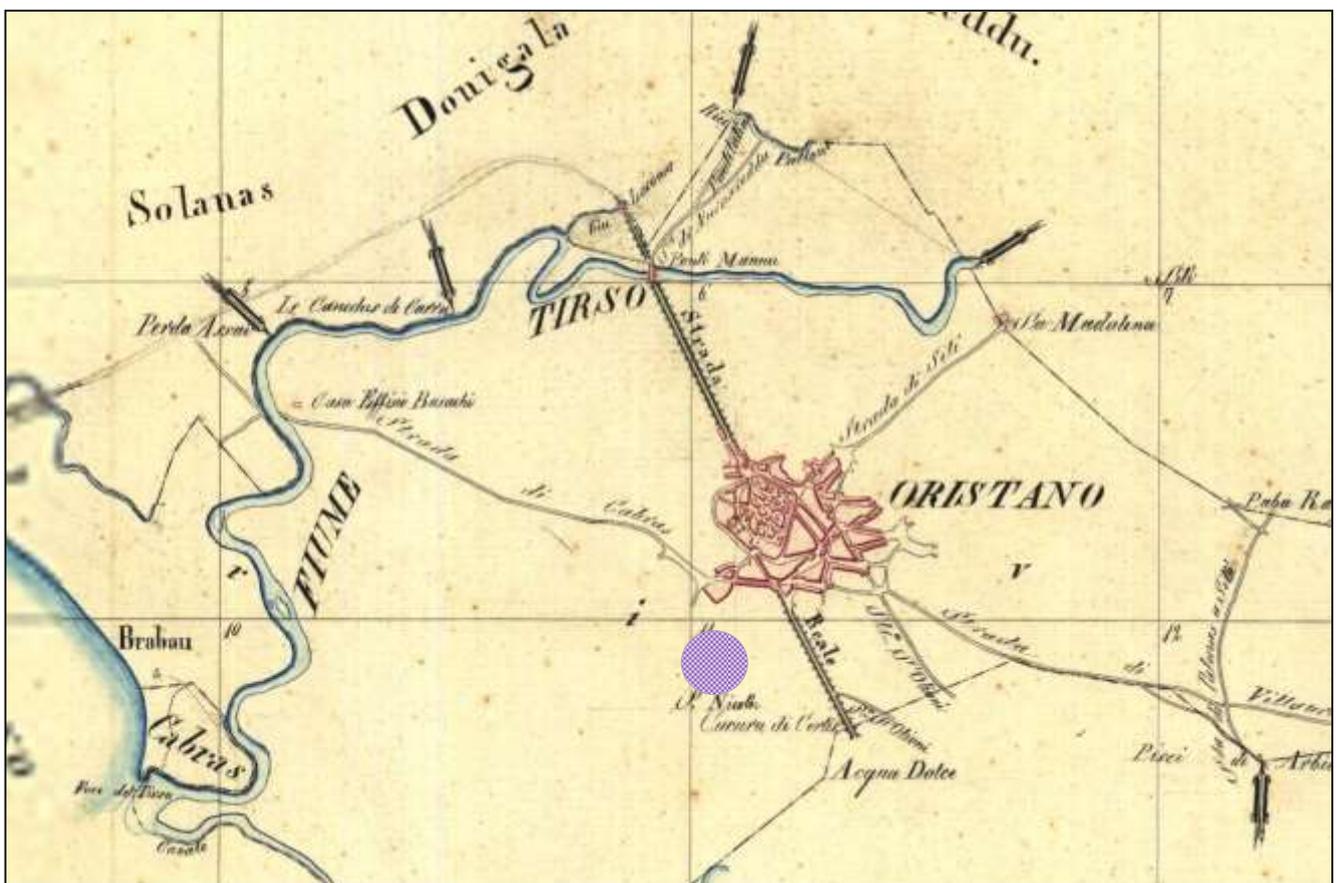
1. CARATTERISTICHE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

1.1 Evoluzione storica, analisi dello stato attuale, descrizione dei caratteri paesaggistici del contesto e dell'area di intervento

1.1.1 CENNI STORICI

Dagli ultimi studi sull'origine storica di Oristano, prende piede la prova che vuole gli abitanti di Tharros, costretti nel 1070 ad abbandonare la costa a causa delle incursioni saracene, fondatori della città di Oristano la quale sorge sul luogo dell'antica Othoca, sulla via che da Karales (Cagliari) conduceva a Turrus Libyssonis (Porto Torres). La storia di Oristano s'identifica con la storia del Giudicato d'Arborea di cui era, appunto, la città principale. Dopo le vittoriose spedizioni contro il saraceno Mugahid, le repubbliche marinare di Pisa e Genova erano penetrate lentamente nell'isola, incoraggiate dall'importanza strategica della Sardegna. Così, mentre Pisa allacciava rapporti politici ed economici con il Logudoro, la Gallura ed il Cagliaritano, Genova, si guadagnava l'amicizia del giudice Comita d'Arborea che con un atto del 1131 poneva la sua famiglia e Oristano sotto la protezione del comune ligure. Col passare degli anni i tempi della concordia intergiudiciale erano finiti: le due repubbliche marinare miravano alla conquista militare della Sardegna. La loro sete di potere contagiò i giudici che cominciarono a farsi guerra tra loro, favorendo i piani continentali. Spinto da Genova, Comita, tentò di usurpare il regno di Torres dopo la morte di Costantino; ma l'erede al trono Gonario, con l'aiuto delle armi pisane, riprese, nel 1130, il giudicato. Più tardi, Barisone succedeva, come figlio di Comita, a Gonario, tentando di divenire re di Sardegna. Invase il giudicato di Cagliari, costringendo il giudice Pietro a rifugiarsi presso il fratello, giudice di Torres, ma l'anno dopo attaccato da nord e da sud e assediato nel castello di Cabras, riuscì a stento a salvarsi con una fuga. Pisa

tentava ora di acquisire il completo controllo dell'isola, sostenendo, nel 1192, Guglielmo di Massa giudice di Cagliari, e Costantino di Torres, a muovere contro Pietro, figlio di Barisone giudice di Arborea. Pietro fu imprigionato e il giudicato d'Arborea fu spartito fra Guglielmo e Costantino i quali un anno dopo si dichiararono guerra, e poiché la vittoria del primo fu completa, il secondo dovette rinunciare alla sua parte nel giudicato d'Arborea. A questo punto la storia di Oristano si complica tantissimo, tanto che gli storici non riescono né a precisare i tempi né i luoghi di come accadessero i fatti. Buona parte del 1200 presenta una serie complicata di successioni al titolo di Giudice d'Arborea, tanto che il papa Bonifacio VIII, stanco delle contese a cui la Sardegna era oggetto, concesse nel 1297, il Regnum Sardiniae et Corsicae a Giacomo II. Con ciò il papa non rispettava i diritti del giudicato d'Arborea, che cercò di sopravvivere alleandosi con l'Aragona e stipulando con essa un accordo feudale. Così nel giugno del 1323, le milizie iberiche, invocate dal giudice oristanese Ugone II di Bas, sbarcarono a Palmas di Sulcis e iniziarono la conquista del regnum. Ugone II di Bas morì dieci anni dopo aver realizzato il suo sogno filo-aragonese; ma prima di trovare pace eterna fece in tempo a mettere in dubbio la politica ed i vantaggi del nuovo regime. Ebbe così inizio la ribellione del giudicato d'Arborea. Il 15 giugno 1354 un il potente esercito aragonese partì alla volta di Alghero da poco ribellatasi. Ma la campagna non fu tanto facile come prevedeva, e, dopo la poco onorevole pace di Sanluri, se ne tornò in patria apportando nel suo Regnum Sardiniae et Corsicae, nel 1355, il Parlamento, primo elemento costitutivo dell'autonomia. Il grande Mariano, giudice d'Arborea, mentre stava per liberare la Sardegna, morì di peste nel 1376; il regno passò quindi ai suoi figli Ugone III (1376-1383) ed Eleonora (1383-1404), la quale continuò eroicamente l'operato del padre reprimendo i focolai di rivolta in tutta l'isola.



Solo la sua scomparsa nel 1404, allentò la morsa intorno agli aragonesi, i quali nel 1409, a Sanluri, sconfissero definitivamente i miliziani del giudicato arborese. Il giudicato d'Arborea venne concesso come feudo a Leonardo Cubello nel 1410, che diventò marchese di Oristano e conte del Goceano. Alla sua morte gli successe nel 1427 il figlio maggiore Antonio e il fratello di questi Salvatore, nel 1455. La morte di quest'ultimo nel 1470, aprì il problema alla successione; l'erede designato, Leonardo Alagon dovette lottare contro Nicolò Carroz aspirante al feudo. La guerra che ne seguì, rivide accomunati i sardi che, attratti dal magico nome d'Arborea, assunto da Alagon, speravano di liberarsi dal pesante feudalesimo iberico. Nel 1478 si concluse l'ultima guerra sarda. Nei campi di Macomer, il 19 maggio 1478, si venne all'ultimo duello tra Arborea e Aragona che sancì la fine delle rivolte e del giudicato d'Arborea. Nei secoli XVI e XVII, alla miseria causata dalla rarità dei commerci, dalla pessima amministrazione, dalla peste e dalla carestia si aggiunsero le rovinose incursioni dei barbari. In questi due secoli Oristano conobbe la fame e la morte. Quando nel 1720 la Sardegna passò in mano al Piemonte, i sardi speravano in un miglioramento immediato della loro condizione. In effetti il nuovo governo portò delle migliorie, ma i problemi della Sardegna erano tali e tanti che né la relativa buona volontà del governo sabauda né i tentativi degli isolani riuscivano a risolverli completamente. Si ebbero nuove sommosse, represses, che si unirono alla carestia, che caratterizzò il XVIII secolo. Nel 1807 Vittorio Emanuele I divise la Sardegna in quindici prefetture, designando Oristano a sede del prefetto, che perse, successivamente, nel 1821. L'Editto di Carlo Alberto del 27 giugno 1837, nello stabilire lei tribunali collegati (Cagliari, Nùoro, Isili, Lanusei, Tempio e Oristano) fece tornare Oristano capoluogo di Prefettura Giudiziaria. Con l'ordinamento amministrativo del nuovo Regno d'Italia, la città di Oristano fu prescelta a capoluogo del circondario, comprendente 105 comuni. Cessava di esserlo con le soppressioni delle sottoprefetture il 2 gennaio del 1927, quando rimase compresa nella provincia di Cagliari. Nel 1953 fu presentato un disegno di legge per istituire in Sardegna una quarta provincia con capoluogo Oristano. Tale disegno fu accolto nel luglio del 1974, quando Oristano divenne capoluogo dell'attuale Provincia di Oristano.

Dal punto di vista dell'accrescimento urbano e del rapporto tra la città ed il suo contesto agrario circostante, al fine di comprendere anche l'evoluzione che ha portato all'assetto urbanistico attuale, risulta interessante leggere la sequenza delle ortofoto dal 1954 a oggi.

Il lotto oggetto dello studio di lottizzazione risulta una delle poche "invarianti" nel paesaggio territoriale in cui è inserito: ancora oggi, come in passato, non solo conserva la medesima forma ma anche il proprio utilizzo agricolo.

Nella sequenza delle foto, nella quale il lotto risulta evidenziato con una mascheratura cromatica gialla in trasparenza, si nota come gli accrescimenti "sfrangiati" che, nella seconda metà del XX secolo, hanno trasformato l'agro fertile di "Santu Giovanni" in un abitato diffuso con caratteri a metà strada tra la periferia urbana e l'insediamento agricolo.

Nel 1968 l'attuale Via Dorando Petri era poco più di una strada di penetrazione agraria, alla stregua di quella che attualmente, dal cimitero, porta sino alla Chiesa campestre di "Santu Giovanni de is froris". Era presente solo un piccolo insediamento di case sparse lungo la direttrice dell'attuale Via Monte Gonare, propaggine isolata della Via Gennergentu.



↑ 1954 – Il lotto è al centro di un'ampia zona agricola

Anche nel 1968 la vocazione è esclusivamente agraria ↓



↑ 1977 – La città si accresce, si sviluppa la lottizzazione di Via Ponente e sono già presenti le scuole professionali ad indirizzo tecnico. L'istituto tecnico industriale "Othoca" è ancora in costruzione.

Nel 1977 comincia a formarsi il primo nucleo della Lottizzazione di Via Ponente che verrà completata nel decennio successivo. In questo periodo si realizzano i tracciati delle condotte fognarie a servizio del quartiere che andranno a convogliare i reflui nel vicino canale di San Giovanni, dopo aver attraversato l'area cimiteriale.

Negli anni 90 del secolo scorso viene realizzata la lottizzazione dei cosiddetti palazzi finanziari (Agenzia delle entrate e del Territorio, Conservatoria dei Registri immobiliari, Direzione Provinciale del Tesoro etc) ai quali si aggiunge poco dopo il complesso della Questura e Prefettura.

La zona subisce da allora una rapida urbanizzazione per effetto dell'importanza assunta con la presenza degli importanti uffici. Tuttavia ancora rimangono da completare parte delle urbanizzazioni (parcheggi e zone verdi, un ultimo complesso edilizio, quello più vicino all'area sportiva, si trova tutt'oggi, allo stato di scheletro informe a causa delle note vicissitudini finanziarie e giudiziarie della proprietà.



↑ 2006 – L'accrescimento è ormai compiuto e la zona si presenta come una area agricola a forte densità abitativa

1.1.2 CONTESTO URBANO

L'intervento si pone alle propaggini sud occidentali di una zona direzionale e residenziale di Oristano, formatasi a partire dalla fine degli anni '70.

La tipologia residenziale prevalente è la casa unifamiliare di tipo binato o a schiera, generalmente a due piani fuori terra, di altezza media di circa 7-8 metri.

La tipologia dei palazzi direzionali è di tipo misto grandi volumi disposti in blocchi di altezza variabile (8-8 piani), distribuiti a margine di una grande area di parcheggio, lungo la Via Petri, direttrice principale verso la Zona Industriale

La costruzione ancora recente della gran parte degli edifici non ha ancora generato un ricambio edilizio sulla tipologia primitiva, mentre il recente Piano Urbanistico Comunale, che ha riqualificato urbanisticamente la destinazione di molte aree periferiche, quali quella in esame, ha innescato un fenomeno accrescitivo che, sebbene in proporzioni ancora embrionali, appare in procinto di diventare diffuso.

Il periodo costruttivo della zona (anni '70-'80-'90 del secolo scorso) è stato caratterizzato da scelte urbanistiche ed edilizie poco organiche, prive di originali caratteri stilistici e con una qualità costruttiva spesso discutibile (vedi il complesso degli appartamenti INAIL di fronte alla Questura prefettura).



Panoramica aerea del contesto urbano

(tratta da Bing maps)

2. INDICAZIONE E ANALISI DEI LIVELLI DI TUTELA OPERANTI NEL CONTESTO PAESAGGISTICO E NELL'AREA DI INTERVENTO

Si riportano di seguito i dettati normativi presumibilmente applicabili per le aree d'intervento. Distinguiamo tra un quadro legislativo internazionale, nazionale, regionale e locale.

2.1 QUADRO LEGISLATIVO SOVRANAZIONALE

2.1.1 LA CONVENZIONE EUROPEA SUL PAESAGGIO

Predisposta dal Consiglio d'Europa e firmata dai 45 stati membri nel 2000 a Firenze (ratificata dall'Italia il 9 gennaio 2006 con la legge n. 14): si prefigge lo scopo di promuovere la salvaguardia, la gestione e la pianificazione dei paesaggi e di organizzare la cooperazione europea in questo campo.

I principi della Convenzione Europea esigono una gestione che, in una prospettiva dinamica, assuma come obiettivi prioritari l'orientamento e l'armonizzazione delle trasformazioni indotte dai processi di sviluppo sociali, economici e ambientali verso forme capaci di produrre nuovi valori, nuove qualità, nuove opportunità. I territori dovranno allora essere interpretati correttamente per poi intervenire con azioni compatibili con i caratteri e le qualità riconosciute. Nel contempo, gli interventi dovranno far risaltare la storia, il significato, l'immagine e i caratteri del territorio, ispirandosi ad essi e ponendo le trasformazioni contemporanee in sintonia con la specificità del contesto paesaggistico affinché le opere realizzate diventino esse stesse parti integranti di quel paesaggio che hanno contribuito a mutare.

2.2 QUADRO LEGISLATIVO NAZIONALE

Uno dei primi riferimenti di un insieme normativo che possa essere definito diritto dell'ambiente e del paesaggio, a livello nazionale è stato il R.D. n. 3267 che, sin dal 1923, stabiliva la normativa sulla tutela idrogeologica del suolo.

Nel 1939 le leggi n. 1089 sulla tutela delle cose di interesse artistico e storico e n. 1497 sulla protezione delle bellezze naturali hanno segnato la nascita della disciplina di tutela dell'ambiente e del territorio.

La Legge n. 431 del 08/08/1985, detta "Legge Galasso", ha rappresentato il primo tentativo organico di disciplinare la tutela dell'ambiente in Italia attraverso la pianificazione attiva dell'ambiente.

Con la Legge Galasso e la successiva circolare del ministero dei beni culturali ed ambientali n. 8 del 31/08/1985 viene definito il paesaggio come "patrimonio paesistico ambientale il quale comprende in sé tutti quelli elementi che concorrono a dare ad ogni località, peculiari caratteristiche paesistiche ed ambientali, comprese le testimonianze della presenza dell'uomo".

2.2.1. LEGGE QUADRO SULLE AREE PROTETTE (L. 394 /91)

La Legge Nazionale n. 394 del 06/12/1991 detta “Legge quadro sulle aree protette” oltre alla classificazione dei parchi naturali regionali individua i principi fondamentali per l’istituzione e la gestione delle aree naturali e protette.

Essa tuttavia prevedeva che, ogni qualvolta le aree protette di rilievo nazionale rientrassero in un territorio regionale, si dovesse procedere alla realizzazione di un’intesa con la Regione interessata. A seguito dell’approvazione della legge è stato previsto in Sardegna un sistema di parchi naturali di istituzione nazionale, individuati nelle aree del Gennargentu, dell’arcipelago de La Maddalena, dell’Asinara e del Golfo di Orosei.

Nell’ambito di pertinenza non sono presenti aree interessate dalle tutele disposte dalla 394/91

2.2.2. CODICE DEI BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI D.Lgs. n° 42 DEL 22/01/2004 (EX T. U. IN MATERIA DI BENI CULTURALI L. n° 490/99)

Il Codice Urbani, pur successivamente modificato con il D.Lgs n. 156/2006 recante “Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in relazione ai beni culturali” e il D.Lgs n. 157/2006 recante “Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in relazione al paesaggio”, all’art. 142, definisce le aree tutelate per legge e di ciò va tenuto conto nella destinazione d’uso del territorio al fine di non produrre delle incompatibilità in fase di pianificazione.

L’art. 142 elenca i beni categoriali ed in particolare recita:

Aree tutelate per legge

1. Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo:

a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;

b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;

c) i fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

d) le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole;

e) i ghiacciai e i circhi glaciali;

f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;

g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall’articolo 2, commi 2 e 6, del D.lgs 18/5/2001, n. 227;

h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;

i) le zone umide incluse nell’elenco previsto dal d.P.R. 13 marzo 1976, n. 448,

m) le zone di interesse archeologico individuate alla data di entrata in vigore del presente codice.

Nessuno dei beni paesaggistici di cui all'art. 142 è presente nelle aree interessate dal Piano di Lottizzazione

2.2.3. AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO PAESAGGISTICO (ex 1497/39)

La legge n° 1497 del 1939 definiva il vincolo paesaggistico quale tutela temporanea in attesa della stesura dello strumento principale costituito dal Piano Paesaggistico, poi ricompresa nel D.lgs. 42/03 all'art. 157 che recita:

Articolo 157 (Notifiche eseguite, elenchi compilati, provvedimenti e atti emessi ai sensi della normativa previgente)

Fatta salva l'applicazione dell'articolo 143, comma 6, dell'articolo 144, comma 2 e dell'articolo 156, comma 4, conservano efficacia a tutti gli effetti:

- le notifiche di importante interesse pubblico delle bellezze naturali o panoramiche, eseguite in base alla legge 11 giugno 1922, n. 778;
- gli elenchi compilati ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497;
- i provvedimenti di dichiarazione di notevole interesse pubblico emessi ai sensi della L. 29/6/39, n. 1497;
- i provvedimenti di riconoscimento delle zone di interesse archeologico emessi ai sensi dell'articolo 82, quinto comma, del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, aggiunto dall'articolo 1 del decreto legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito con modificazioni nella legge 8 agosto 1985, n. 431;
- i provvedimenti di dichiarazione di notevole interesse pubblico emessi ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490;
- i provvedimenti di riconoscimento della zone di interesse archeologico emessi ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

Il territorio di Oristano non è sottoposto al vincolo di tutela paesaggistica ai sensi della presente Legge.

2.2.4. AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO MONUMENTALE (ex 1089/39)

La stessa legge 1089 del 1939 che impone il vincolo sulle aree archeologiche, stabilisce anche i vincoli sul patrimonio di notevole interesse storico-architettonico.

Il vincolo è applicato automaticamente sugli edifici di proprietà pubblica o ecclesiastica eretti non oltre gli ultimi settant'anni dal momento dell'entrata in vigore dell'atto e perciò si estende attualmente in teoria sino alla fine degli anni Quaranta del Novecento. Su un'opera moderna, poiché non usufruisce del valore aggiunto della storia, è comunque il tenore qualitativo del manufatto che rende necessario o meno il vincolo.

Tutelati dunque per diritto senza necessità di declaratorie ministeriali apposite sono perciò tutti gli edifici di culto;

In prossimità dell'area di intervento è sottoposta al vincolo di tutela monumentale ai sensi della Legge 1089 del 1939 il Cimitero monumentale e la Chiesa di San Pietro.

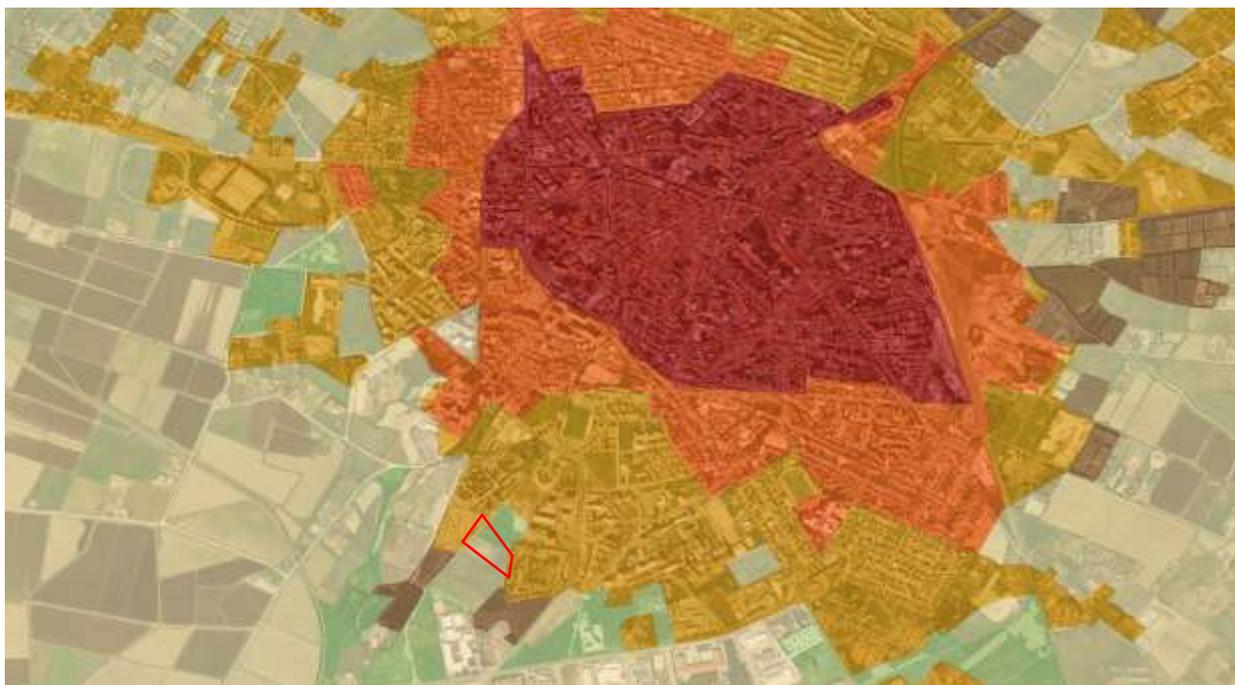
2.3 **QUADRO LEGISLATIVO REGIONALE E LOCALE**

2.3.1 IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Con deliberazione della giunta regionale n. 36/7 del 5-09-2006 la Giunta Regionale ha adottato il Piano Paesaggistico Regionale relativo al primo ambito omogeneo - Area Costiera.

La zona G2 del territorio comunale di Oristano ricade nel Piano Paesaggistico Regionale – Ambito costiero n° 9. In tale strumento di pianificazione il lotto ricade in ambito agricolo, ai margini del cimitero monumentale di San Pietro e della zona direzionale dei palazzi finanziari. Inoltre, la perimetrazione della Fascia Costiera che racchiude tutta la città di Oristano fa rientrare il bene nelle fattispecie degli artt. 19-20 delle Norme di attuazione del P.P.R., così come ulteriormente modificate e specificate dalle varie Circolari assessoriali e delibere di Giunta Regionale, ovvero bene paesaggistico ex art. 143 D.lgs 42/2004.

La ripartizione dell'abitato per fasce di accrescimento (rosso-arancio-giallo) ricalca quanto già osservato nelle ortofoto precedenti; il terreno si colloca ai margini sudoccidentali dell'abitato



Si ritiene che la tipologia di interventi previsti nel Piano di Lottizzazione non siano in contrasto con le finalità del PPR in merito alla conservazione ed al miglioramento delle qualità urbanistica ed ambientale dei luoghi.

2.3.2 PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE

Sino al precedente P.R.G. l'area oggetto del presente Piano di Lottizzazione aveva una destinazione di tipo agricolo. Con il nuovo P.U.C. è stata riconosciuta l'importanza che essa può assumere nel completamento della frangia urbana sino alla Via del Porto, proprio dietro l'Istituto Tecnico Industriale "Othoca".

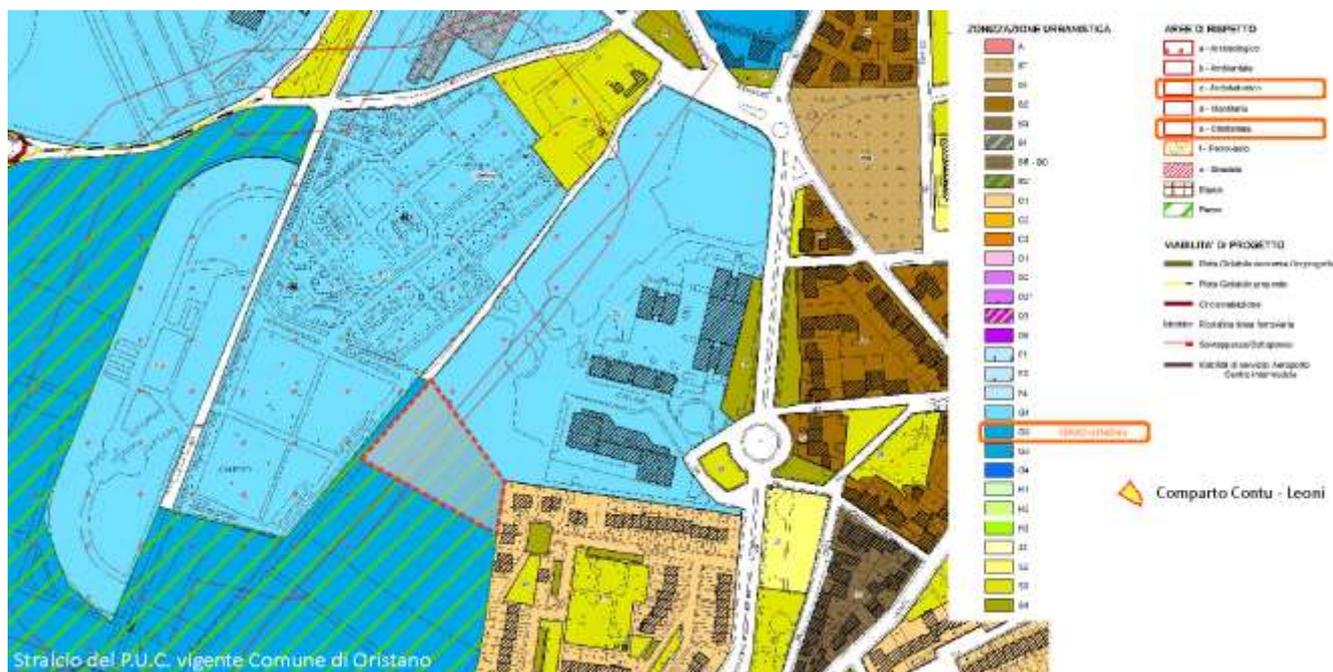
Il Piano Urbanistico Comunale vigente è stato approvato definitivamente con deliberazione C.C. 45 del 13.05.2010. L'ambito urbano ricadente nel sito di intervento è classificato nella cartografia del vigente P.U.C. nella zona G2, con l'area del Cimitero in Zona G1.

Le N.T.A. del PUC definiscono le sotto zone G2 Parchi, strutture per lo sport ed il tempo libero:

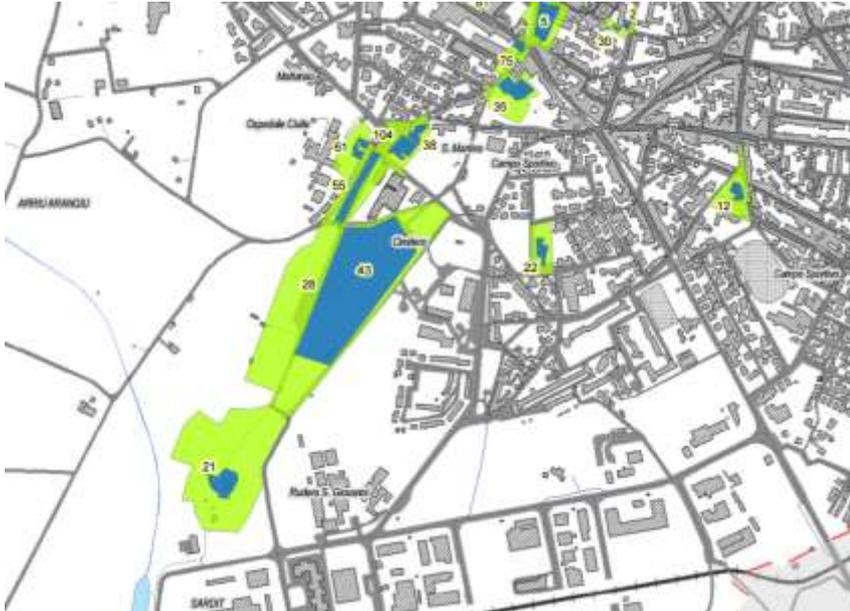
Costituiscono le grandi aree urbane funzionalmente destinate al tempo libero e al miglioramento della qualità ambientale dei centri abitati, quali aree per l'intrattenimento, grandi impianti sportivi, parchi, strutture per lo sport e il tempo libero e servizi connessi.

A titolo di esempio, tra i "servizi connessi" rientrano le seguenti attività:

- strutture turistico-ricettive finalizzate all'attività sportiva e naturalistica;
- pubblici esercizi, bar e ristoranti, piccole strutture commerciali (esercizi di vicinato);
- centri per il benessere e la cura della persona.



Il lotto dei proponenti, che si è trovato "inglobato" nella perimetrazione dell'ampia area da sottoporre a lottizzazione per servizi Generali di tipo direzionale, sportivo e ricreativo, si colloca quale primo e solitario elemento di una schiera di lotti estesi per oltre 5 Ha, la cui attuazione dovrà avvenire, seppure a stralci, in maniera organica rispettando il contesto caratterizzato dalla presenza del prospiciente cimitero monumentale.



Nella Carta di individuazione dei beni storico-culturali (Tav. 24A) viene introdotto il “Bene a Tutela Condizionata - N° 43, 7479, Cimitero di Oristano”

La lottizzazione è esterna al perimetro di tutela condizionata. La distanza tra il bene tutelato ed il più vicino edificio della lottizzazione è di oltre 100 m, e comunque esiste un rapporto di prospicienza diretta solamente con la recinzione esterna.

3. GIUSTIFICAZIONE DELL'INTERVENTO

3.1 INTERVENTI PREVISTI NEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

La lottizzazione si compone di un singolo comparto “funzionale” generato dalle proprietà Contu e Leoni, per una superficie territoriale di 6.456.20 mq.

Le invarianti progettuali sono:

- La viabilità in prosecuzione della strada sterrata che costeggia il limite cimiteriale;
- L’area di sosta e scambio cosiddetta “HUB urbano” in corso di progettazione;
- La forma del lotto ed il suo orientamento geografico;
- La giacitura orografica.

Dal punto di vista veicolare, l’asse di viario comunale che lambisce il lato occidentale della lottizzazione rimane l’unico tracciato di riferimento sul quale si affaccia il lotto e l’area di parcheggio ad esso prospiciente.

Il lotto, di forma trapezoidale, ha le due basi allineate nord sud, l’altezza parallela alla viabilità comunale e la diagonale coincidente con la recinzione della lottizzazione di via Ponente.

Le cessioni per verde e parcheggi verranno effettuate in corrispondenza del tracciato delle condotte fognaria ed acque bianche realizzate negli anni 70 del secolo scorso, al confine con l’area di parcheggio della questura / prefettura, con una superficie ben più ampia del minimo di legge.

La viabilità comunale verrà ampliata sino alla larghezza di 10 mt di carreggiata con un ulteriore spazio di 1 mt da destinare al tracciato di condotte di servizio.

All’interno del lotto si svilupperà una viabilità perimetrale di servizio che consentirà l’accesso e la sosta in prossimità dei vari corpi di servizio.

Per effetto del vincolo di Piano Urbanistico previsto dall’art. 82 delle NTA (sottozona HAR5 fasce di rispetto cimiteriale) non sono ammesse costruzioni entro la distanza di 50 mt dal perimetro cimiteriale.

3.2 EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA

Gli effetti paesaggistici conseguenti alla realizzazione dell'opera sono contenuti, come può essere facilmente rilevato dalla simulazione fotorealistica in allegato.

La fascia verde tra la strada e l'insediamento, unitamente alle modeste dimensioni in altezza, rendono l'intervento molto poco invadente nella linea dell'orizzonte.

L'impatto percettivo deve inoltre essere visto anche in chiave di una futura urbanizzazione di tutta la zona, contesto nel quale il presente intervento sarà ancor meglio inserito.

Il progetto proposto nel Piano di Lottizzazione convenzionata viene sviluppato secondo canoni stilistici moderni, linee semplici, grande attenzione al rapporto con lo spazio circostante, materiali e tecniche costruttive aderenti al luogo, sostenibilità energetica.

3.4 MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO

Si rammentano i già citati accorgimenti mediante i quali gli interventi verranno inseriti nel contesto con appropriatezza:

- Altezze modeste: la quasi totalità degli edifici non supera i 5 mt, solo la palestra arriva ad 8 mt.
- Assenza di tetti a falde.
- Assenza di impianti nelle coperture.
- Assenza di cavi ed impianti aerei;
- Limitate superfici impermeabili per fabbricati e viabilità (inferiori al 30% del totale);
- Cura del verde, come filtro visivo, acustico, ambientale.
- Utilizzo di tecniche costruttive e materiali locali, con ricerca di soluzioni che privilegino il basso impatto trasportistico, i materiali provenienti dal riciclo, i materiali biocompatibili, la riduzione dei consumi energetici, il recupero delle acque piovane.

Oristano 10/11/2015

il Progettista

arch. Bruno Sulis

ALLEGATO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E SIMULAZIONE DI INTERVENTO

L'immagine è relativa alla prospettiva che percepisce chi percorre la via di prolungamento in ingresso all'abitato provenendo dalla zona industriale o dalla chiesa di San Giovanni dei fiori.

Il contesto paesaggistico odierno ha quasi completamente perduto il carattere agrario e già si configura come una delle tante aree periferiche intorno alla città.

Con l'intervento di lottizzazione verrà modificata la cortina laterale destra con la sostituzione del canneto con un filare di alberi di alto fusto che, migliorando l'aspetto paesaggistico, mantengono il filtro visivo con il complesso che verrà realizzato nel lotto adiacente. La sistemazione della strada comunale completerà la riqualificazione del contesto.



L'immagine inquadra il lotto oggetto del Piano di Lottizzazione dall'area adiacente non interessata al momento dal Piano. Da questa inquadratura si percepisce la vocazione ancora agricola del contesto sul quale si stagliano gli edifici della questura ed i palazzi finanziari.

Con l'attuazione degli interventi previsti nel Piano non si noteranno sostanziali modifiche al profilo dell'orizzonte. Al canneto si sostituirà un filare alberato che manterrà la cortina di filtro verso i nuovi edifici. Solamente il fabbricato della palestra, alto circa 8 mt, emergerà appena visibile, oltre la barriera verde.





Da queste due panoramiche aeree è possibile percepire l'intervento nel suo insieme ed il relativo impatto sull'area. Come si può ben notare il lotto si trova al confine tra l'area urbana dei parcheggi della questura (urbanizzazione mai completata) e le aree incolte o ad utilizzo agricolo occasionale.

I volumi previsti nel Piano sono di modesta entità e sono ben lontani dalle altezze dei palazzi finanziari vicini. La sistemazione a verde delle aree circostanti mitigherà notevolmente l'impatto che le nuove costruzioni potranno avere sul contesto attuale. I futuri insediamenti nei lotti attualmente ineditati dovranno comunque essere compatibili con il vicino complesso cimiteriale di San Pietro e l'intera area potrà assumere dei connotati importanti e di qualità una volta che saranno completate le infrastrutturazioni pubbliche.

L'intervento del presente Piano di Lottizzazione è il primo tassello di un mosaico che potrà completarsi in maniera armonica se vi saranno le giuste sinergie tra pubblico e privato dotando la città di innovativi ed efficienti servizi.

